

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 26/0189
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 07.05.2026
Bearb.:	Stein, Isabel	Tel.:-203	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	21.05.2026	Vorberatung
Stadtvertretung	30.06.2026	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 322 Norderstedt „An der Ohechaussee“
hier: projektbezogener Beschluss über den geförderten Wohnungsbau**

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bebauungsplan Nr. 322 Norderstedt sind 50% der Wohneinheiten, höchstens jedoch die maximal förderfähige Anzahl (gem. aktueller Fassung der Förderrichtlinie der IB.SH) der Wohneinheiten zu errichten.

2.
 - a) Bei abgelehnten Förderanträgen in zwei aufeinanderfolgenden Jahren reduziert sich der Anteil des geförderten Wohnungsbaus um die Hälfte der ursprünglich vorgesehenen geförderten Wohnungen. Sollte auch mit reduzierter Anzahl der geförderten Wohnungen keine Fördermittelzusage im dritten Jahr vorliegen, entfällt die Pflicht zur Errichtung von gefördertem Wohnungsbau und die Wohnungen müssen freifinanziert hergestellt werden.
 - b) Mit dem Bau der zu Beginn bereits freifinanziert geplanten Wohnungen darf, bei bestehendem Planungsrecht, nach der zweiten Ablehnung des Förderantrages begonnen werden. Dieses gilt ggf. auch für den Bau der angestrebten öffentlich geförderten Wohnungen, sofern die IB.SH dem zustimmt.

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder / Stadtvertreter von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 15

Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen / Stadtvertreter:.....;

davon anwesend.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenenthaltung:.....

Sachbearbeitung	Fachbereichs- leitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei Beschlüssen mit finanziellen Auswirkungen: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	--------------------------	-------------	---	---------------------	---------------------

Sachverhalt:

Am 22.10.2019 wurde in der Stadtvertretung der Beschluss zum geförderten Wohnungsbau gefasst; demnach sollten zukünftig 50% der Wohnflächen nach den Richtlinien des geförderten Wohnungsbaus angeboten werden.

Mit dieser Maßgabe ist die Verwaltung zu Beginn neuer Projekte in die Gespräche mit Investoren gegangen und hat Bebauungsplanverfahren auf den Weg gebracht. Einer der Pläne, für den die Förderquote mit 50% angesetzt wurde, ist der Bebauungsplan Nr. 322 Norderstedt „An der Ohechaussee“.

Am 20.06.2024 hielt Dr. Krüger vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport vor dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr und dem Sozialausschuss der Stadt Norderstedt einen Vortrag zur „Weiterentwicklung in der sozialen Wohnraumförderung“. In diesem Vortrag nannte er auch die neuen Kriterien, die zur Förderung eingehalten werden müssen:

- max. 70 % der Wohneinheiten werden gefördert
- min. 6 Wohneinheiten, max. 80 Wohneinheiten werden gefördert
- es sind Regelstandard bei der Bautechnik einzuhalten

Mündlich wurden dabei auch Einzelfalllösung für mehr als 80 Wohneinheiten in Aussicht gestellt.

Im Juli 2025 führte der Investor des Bebauungsplans Nr. 322 Norderstedt ein Gespräch mit der IBSH, in dem eine Einzelfalllösung nicht mehr in Aussicht gestellt wurde. Die Obergrenze der Förderung liegt damit bei max. 80 Wohneinheiten, unabhängig von der politischen Beschlussfassung. Dies führt zu einem Konflikt mit dem am 22.10.2019 gefassten Beschluss zur Förderquote.

Aufgrund dessen empfiehlt die Verwaltung, den Beschluss zum geförderten Wohnungsbau für dieses Vorhaben projektbezogen neu zu fassen und die folgenden Rahmenbedingungen zugrunde zu legen, damit dem Investor des Bebauungsplans Nr. 322 keine weitere zeitliche Verzögerung entsteht und die dringend benötigten Wohnungen gebaut werden können.

1. Anzahl der maximal förderfähigen Wohneinheiten

Gemäß Förderrichtlinie werden, Stand April 2026, nur noch maximal 80 Wohneinheiten je Projekt gefördert. Um dieser Vorgabe Rechnung zu tragen, wird folgender Beschlussvorschlag von der Verwaltung für den Bebauungsplan Nr. 322 empfohlen:

Für den Bebauungsplan Nr. 322 Norderstedt sind 50% der Wohneinheiten, höchstens jedoch die maximal förderfähige Anzahl (gem. aktueller Fassung der Förderrichtlinie der IB.SH) der Wohneinheiten zu errichten.

2. Zeitliche Abfolge des Baus von geförderten und freifinanzierten Wohneinheiten

Bisher war es seitens der Politik gewünscht, dass aufgrund von schlechten Erfahrungen der geförderte Wohnungsbau zuerst realisiert wird und erst dann freifinanziert gebaut werden darf.

Durch die Überzeichnung des Fördertopfes kann es nun sein, dass Projekte gar keine Förderung in Aussicht gestellt bekommen, und so weitere Jahre auf die Zuteilung von Fördergeldern warten müssen. Das würde bedeuten, dass während dieser „Wartezeit“ keine neuen Wohnungen entstehen, solange keine Förderung bewilligt wird. Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 322 Norderstedt wären es, Stand heute, 113 freifinanzierte und 80 geförderte Wohnungen.

Um in den Zeiten des Wohnungsmangels trotz Unsicherheit bzgl. der Fördermittel dennoch Wohnungen zu bauen, empfiehlt die Verwaltung folgenden Beschluss für den Bebauungsplan Nr. 322:

a) Bei abgelehnten Förderanträgen in zwei aufeinanderfolgenden Jahren reduziert sich der Anteil des geförderten Wohnungsbaus um die Hälfte der ursprünglich vorgesehenen geförderten Wohnungen. Sollte auch mit reduzierter Anzahl der geförderten Wohnungen keine Fördermittelzusage im dritten Jahr vorliegen, entfällt die Pflicht zur Errichtung von gefördertem Wohnungsbau und die Wohnungen müssen freifinanziert hergestellt werden.

b) Mit dem Bau der zu Beginn bereits freifinanziert geplanten Wohnungen darf, bei bestehendem Planungsrecht, nach der zweiten Ablehnung des Förderantrages begonnen werden. Dieses gilt ggf. auch für den Bau der angestrebten öffentlich geförderten Wohnungen, sofern die IB.SH dem zustimmt.

Ausgangspunkt ist der bereits abgelehnte Förderantrag im Jahr 2025. Sofern dem Projekt zum Bebauungsplan Nr. 322 Norderstedt die Förderung nach dem zweiten Jahr durch die IB.SH nicht in Aussicht gestellt wird, darf mit dem Bau der freifinanzierten Wohnungen begonnen werden. Dieses gilt ggf. auch für den Bau der angestrebten öffentlich geförderten Wohnungen, sofern die IB.SH dem zustimmt. Ferner muss im dritten Jahr ein Förderantrag über 49 zu fördernde Wohneinheiten gestellt werden. Diese Zahl entspricht der Hälfte der 50 % des geförderten Wohnraums. Dabei ist nicht die Zahl von 80 Wohneinheiten maßgeblich, sondern 50 % der insgesamt 193 geplanten Wohnungen. Sollte auch der dritte Förderantrag keine Zusage durch die IB.SH erhalten, müssen danach alle Wohnungen freifinanziert errichtet werden.

Die sinkende Anzahl von geförderten Wohnungen mit einem Stellplatzschlüssel von 1:0,7 hat direkte Auswirkungen auf den Stellplatzschlüssel, da sich im gleichen Zuge die Anzahl der freifinanzierten Wohnungen mit einem Stellplatzschlüssel von 1:1 erhöht. Folgende Tabelle zeigt die Veränderung des Stellplatzschlüssels auf:

Antrags-jahr	Förderquote gem. Beschlüssen	Anzahl gef. WE mit Stellplatzschlüssel 1:0,7	Anzahl freifinanz. WE mit Stellplatzschlüssel 1:1	Stellplatzbedarf gef. + freifinanz.	Vorhandene Stellplätze in TG	Stellplatz Mehrbedarf	Stellplatzschlüssel für freifinanz. WE
1	50%	80	113	169	169	0	1:1
2	50%		144	178		9	1:0,92
3	25%	49	193	193		24	1:0,87
3+	0%	0					

Das bedeutet, wenn wie derzeit geplant 113 Wohnungen freifinanziert und 80 geförderte Wohnungen entstehen, sind die Stellplätze ausgeglichen. Bei einer Reduzierung der geförderten Wohnungen auf 49 entsteht ein Mehrbedarf von 9 Stellplätzen. Bei 100 % freifinanzierten Wohnungen ergäbe sich ein Mehrbedarf von 24 Stellplätzen.

Dennoch empfiehlt die Verwaltung das erläuterte Vorgehen. Mit der Definition der Stadt Norderstedt als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt hat das Land Schleswig-Holstein der Stadt Norderstedt eine klare Aufgabe, nämlich Wohnraum zu schaffen, zugewiesen. Mit diesem Bebauungsplan kann diesem Auftrag Rechnung getragen werden und dringend benötigter Wohnraum trotz Unsicherheit in der Förderkulisse entstehen.

Auf dieser Grundlage ist die Vorlage für den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 322 Norderstedt vorzubereiten.

Anlagen:

1. Zwischenstand Lageplan mit Eintragung der privaten Fläche (Stand: 29.04.2026)